

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料概覽。由於僅為概要，因此並無載列所有可能對閣下而言屬重要的資料。閣下在決定投資於[編纂]前，務請細閱文件全文。任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]前，務請細閱該節內容。

我們的業務

就營業區域及酒店用品租賃收益而言，我們是中國最大的酒店用品商城經營者。截至二零一九年四月三十日，我們於中國廣州及瀋陽擁有三家酒店用品商城和兩間家居用品商城，其總建築面積約為363,079.82平方米，總可出租面積約為270,044.31平方米，總已出租可出租面積約為230,068.03平方米，平均出租率為85.2%^{附註}。

於二零一八年十月，我們與獨立第三方訂立合作協議，據此，我們同意向其他商城業主提供商城營運服務，以收取品牌授權費及營運管理費。於最後實際可行日期，預期我們首家委管酒店用品商城將於二零一九年年底開始營運。

下圖為我們商城在中國分佈的地圖：



附註：按我們[五]間商城的總已出租可出租面積佔總可出租面積的百分比計算。

概 要

為完成我們實體商城的營運及擴展O2O業務運營模式，於二零一八年四月，我們通過收購廣州信基達境(自二零一七年九月開始營運其電子商務業務)開始經營網上商城。

為利用我們於酒店用品行業的網絡及資源，我們亦為中國每年的HOSFAIR提供展覽管理服務。

下表載列於往績記錄期間按我們商城劃分的租賃收入明細：

商城	租賃收入			截至 二零一九年 四月三十日 止四個月 人民幣千元
	截至以下日期止年度			
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
	十二月 三十一日 人民幣千元	十二月 三十一日 人民幣千元	十二月 三十一日 人民幣千元	
信基沙溪酒店用品				
博覽城	100,942	91,544	135,559	45,395
信基豪泰酒店用品城	39,677	53,079	55,662	19,094
瀋陽信基沙溪酒店用品				
博覽城	8,706	8,067	12,494	4,010
信基大石家俬城	10,826	10,607	11,475	3,952
瀋陽信基沙溪國際家居				
用品博覽中心	18,398	19,998	28,759	8,178
總計	<u>178,549</u>	<u>183,295</u>	<u>243,949</u>	<u>80,629</u>

於往績記錄期間，我們並無自租戶收取可變租金。

概 要

我們商城的出租率

下表載列於往績記錄期間我們商城的出租率：

商城	出租率(%)			
	截至 二零一六年 十二月三十一日	截至 二零一七年 十二月三十一日	截至 二零一八年 十二月三十一日	截至 二零一九年 四月三十日
信基沙溪酒店用品 博覽城	98.3	98.9	83.4	95.9
信基豪泰酒店用品城	85.1	87.7	100.0	100.0
瀋陽信基沙溪酒店用品 博覽城	50.0	46.4	50.0	50.5
信基大石家俬城	96.1	93.6	100.0	100.0
瀋陽信基沙溪國際 家居用品博覽中心	62.7	80.7	76.6	79.1

有關更多詳情，請參閱本文件「業務 — 業務營運 — 商城 — 出租率」一節。

我們的供應商及客戶

我們的主要供應商為位於瀋陽的商城的建築承包商及廣告公司。於往績記錄期間，我們與五大供應商自二零一三年至二零一八年開始建立業務關係。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，來自五大供應商的總採購額分別佔我們採購總額約51.9%、74.0%、46.9%及87.8%，而來自最大供應商的採購額分別佔同年我們採購總額約38.9%、55.6%、11.1%及31.8%。

我們的主要客戶是商城的租戶及從事批發活動的公司。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的五大客戶分別佔收益4.8%、5.1%、5.1%及6.2%。我們的最大單一客戶則於以上期間分別佔收益1.6%、1.5%、2.0%及2.6%。於往績記錄期間，我們與五大客戶自二零零九年至二零一七年開始建立業務關係。

概 要

我們在行業內的市場地位

根據Frost & Sullivan報告，中國酒店用品行業的競爭十分激烈，並由中國內逾17,000間酒店用品生產商組成。根據中國酒店用品協會(「CHSA」)，中國酒店用品於二零一八年的產值約為人民幣18,182億元，而二零一三年至二零一八年期間內的複合年增長率為6.9%。中國家居用品市場的總零售額於二零一八年約為人民幣49,683億元，而二零一三年至二零一八年期間內的複合年增長率為10.5%。預期中國的酒店及家居用品行業將隨著中國宏觀經濟及旅遊業的穩定增長，而於二零一八年至二零二三年期間分別以複合年增長率6.4%及8.2%增長。

根據Frost & Sullivan報告，就二零一八年中國酒店用品的營業區域及租金收益而言，本集團為最大的酒店用品商城營運商。詳情請參考本文件「行業概覽」一節。董事相信，本集團能夠在中國酒店及家居用品行業內把握更多業務機會。

我們的競爭優勢

我們相信以下競爭力(詳情載於本文件「業務—我們的競爭力」一節)對我們的成功有莫大貢獻，並在云云競爭者中將我們加以突顯：(i)我們的主要商城位於廣東省，即於中國生產及分銷酒店用品的最重要地區；(ii)我們在中國酒店及家居用品行業的悠久信譽及彪炳往績記錄；(iii)我們的資深及專業管理團隊；及(iv)我們與CHSA的核心關係。

我們的策略

我們的主要商業目的為進一步鞏固我們作為中國酒店用品及家居用品商城的既定經營商地位，並創造長期股東價值。我們有意藉以下業務策略(詳情載於本文件「業務—我們的策略」一節)來實踐商業目的：(i)藉我們與CHSA的關係提升品牌知名度以提高客流量並支撐租戶銷售增長；(ii)藉提供商城管理服務拓展業務；(iii)擴展我們的O2O平台來為客戶帶來全方位銷售體驗；及(iv)持續針對廣東省的業務經營，同時在中國其他主要城市積極尋求適當擴展及多元化業務網絡及接觸面。

概 要

主要風險因素

本集團認為，若干經營所涉及並與[編纂]有關的風險及不確定性乃我們無法控制的。該等風險可大致分類為(i)與業務有關的風險；(ii)與行業有關的風險；(iii)與於中國進行業務有關的風險；及(iv)與[編纂]及[編纂]有關的風險。於作出[編纂]的任何投資決定前，潛在投資者應細閱本文件「風險因素」一節。我們的部分主要風險包括：

- 我們的業務在很大程度上取決於我們的「信基沙溪」品牌的市場認可度，任何對我們品牌的損害或未能有效宣傳我們的品牌都可能對我們的業務及經營業績構成重大不利影響；
- 我們可能未能續簽我們商城所在地的現有租約；
- 我們的經營業績取決於租戶的業務表現；
- 我們可能不時面臨中國地方機關城市規劃政策產生的不明朗因素；
- 我們的表現取決於環球宏觀經濟；及
- 我們於相對嚴峻及競爭激烈的環境中經營。

我們的股東

緊隨資本化及[編纂](不計及根據行使[編纂]以及行使根據購股權計劃而可能獲授出的任何購股權而可能獲配發及發行的股份)完成後，漢泉投資、佐挺投資、偉新發展將控制本公司已發行股本分別約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。因此，彼等將合共控制本公司已發行股本的[編纂]%。於最後實際可行日期，漢泉投資由張漢泉先生全資擁有，佐挺投資由梅先生全資擁有，而偉新發展由張先生全資擁有。就上市規則而言，資本化及[編纂]完成後，張漢泉先生、梅先生、張先生、漢泉投資、佐挺投資及偉新發展為[編纂]及一組控股股東。有關進一步詳情，請參考「與控股股東的關係」一節。

概 要

[編纂]投資

於二零一九年一月三十日，本公司、張漢泉先生、梅先生、張先生、漢泉投資、佐挺投資及偉新發展與展鵬投資訂立[編纂]協議。展鵬投資為於二零一八年十一月九日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任商業公司，由林先生全資擁有。林先生為上海升龍投資集團有限公司(主要從事中國房地產發展)的股東、執行董事及法定代表人。根據[編纂]協議，(i)展鵬投資有條件同意認購2,632股由本公司配發及發行的股份，代價為65百萬港元；及(ii)展鵬投資自漢泉投資、佐挺投資及偉新發展分別收購1,329股、845股及458股股份，代價分別約為32.8百萬港元、20.9百萬港元及11.3百萬港元。

資本化及[編纂]完成後(不計及因行使[編纂]及根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)，本公司經擴大已發行股本將分別由漢群投資擁有約[編纂]%、佐挺投資擁有約[編纂]%，偉新發展擁有約[編纂]%、展鵬投資擁有約[編纂]%、匯群投資擁有約[編纂]%、駿杰投資擁有約[編纂]%及福品投資擁有約[編纂]%。有關更多詳情，請參閱本文件內「歷史、企業架構及重組—[編纂]投資」一節。

財務資料概要

下表載列往績記錄期間內本集團的財務資料概要，此乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的財務資料，並應與財務資料(連同其附註)一併閱讀。

概 要

節選綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	208,726	209,868	281,355	80,947	92,193
銷售成本	<u>(21,298)</u>	<u>(22,750)</u>	<u>(27,463)</u>	<u>(5,607)</u>	<u>(7,648)</u>
毛利	187,428	187,118	253,892	75,340	84,545
投資物業公平值收益	49,168	50,840	126,247	121,372	2,144
銷售及營銷開支	(57,422)	(35,299)	(23,570)	(7,881)	(12,094)
行政開支	(24,963)	(30,888)	(39,804)	(13,764)	(13,438)
金融資產及經營租賃應收款項的減值虧損撥回 (減值虧損)淨額	(4,270)	(2,190)	(275)	1,135	(117)
其他收入	3,705	3,887	69,324	664	1,709
其他(虧損)/收益—淨額	<u>(1,124)</u>	<u>(113)</u>	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>(104)</u>
經營溢利	<u>152,522</u>	<u>173,355</u>	<u>385,904</u>	<u>176,866</u>	<u>62,645</u>
所得稅開支	(39,326)	(48,613)	(98,133)	(46,463)	(17,221)
除所得稅前溢利	<u>114,773</u>	<u>137,397</u>	<u>348,359</u>	<u>167,937</u>	<u>44,526</u>
年內溢利	<u><u>75,447</u></u>	<u><u>88,784</u></u>	<u><u>250,226</u></u>	<u><u>121,474</u></u>	<u><u>27,305</u></u>
核心純利(本公司擁有人應佔) ⁽¹⁾	<u><u>23,001</u></u>	<u><u>11,751</u></u>	<u><u>64,100</u></u>	<u><u>11,777</u></u>	<u><u>31,940</u></u>

註1：此乃為非香港財務報告準則計量。請參閱本文件「財務資料—經營業績」一節以及本節「非香港財務報告準則計量—核心純利」一段。

我們截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月的收益，分別為人民幣208.7百萬元、人民幣209.9百萬元、人民幣281.4百萬元以及人民幣92.2百萬元，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率16.1%。我們的投資物業公平值收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣50.8百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣126.2百萬元，主要因截至二零一八年十二月三十一日止年度信基沙溪酒店用品博覽城可出租面積及市場租金上升所致。

概 要

我們的收益主要來自將我們商城的空間租予租戶。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的租金收入分別約為人民幣178.5百萬元、人民幣183.3百萬元、人民幣243.9百萬元及人民幣80.6百萬元，分別佔我們總收入約85.5%、87.3%、86.7%及87.5%。

我們的投資物業公平值收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣50.8百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣126.2百萬元，主要因年內信基沙溪酒店用品博覽城可出租面積及市場租金上升所致。

我們的其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣3.9百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣69.3百萬元，主要由於廣州番禺區政府與廣州沙溪酒店訂立協議，就於二零一八年七月開發廣州沙溪地鐵站而拆遷部分投資物業作出賠償而獲得一次性拆遷補償。

我們的所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣48.6百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣98.1百萬元。該增幅主要因除稅前溢利增加所致。

我們截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月的溢利，分別為人民幣75.4百萬元、人民幣88.8百萬元、人民幣250.2百萬元以及人民幣27.3百萬元，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率82.1%。我們截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月的核心純利，分別為人民幣23.0百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣64.1百萬元以及人民幣31.9百萬元，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率66.9%。

於往績記錄期間，本集團大部分純利來自我們投資物業的公平值收益，因此，該公平值收益變動導致往績記錄期間我們的財務表現出現波動。

概 要

非香港財務報告準則計量 — 核心純利

呈列核心純利(非香港財務報告準則計量)乃為管理層相信透過排除投資物業公平值收益、拆卸賠償以及自關聯方貸款的利息收入等若干一次性及非經常性項目(視為非用作評估業務實際業績之指標)的效應，該等資料有助於投資者評估我們基本業務於會計期間的業績。下表為核心純利與年內溢利之對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	75,447	88,784	250,226	121,474	27,305
減：投資物業公平 值收益	(49,168)	(50,840)	(126,247)	(121,372)	(2,144)
減：拆卸賠償	—	—	(65,545)	—	—
減：自關聯方貸款 的利息收入	—	(27,969)	(40,164)	(16,402)	—
加：[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
加：有關上述對賬 項目的所得稅 開支	12,292	19,702	54,312	33,409	(1,256)
年內核心純利 ⁽¹⁾	<u>38,571</u>	<u>29,677</u>	<u>87,289</u>	<u>21,247</u>	<u>31,071</u>
— 本公司擁有人 應佔 ⁽¹⁾	23,001	11,751	64,100	11,777	31,940
— 非控股權益 應佔 ⁽¹⁾	<u>15,570</u>	<u>17,926</u>	<u>23,189</u>	<u>9,470</u>	<u>(869)</u>

註1：此乃非香港財務報告準則計量。請參閱本文件「財務資料 — 經營業績」一節。

我們的核心純利不計及任何非控股權益。我們界定核心純利為本公司擁有人應佔溢利，不包括投資物業公平值增加收益、廣州沙溪酒店拆除部分投資物業的賠償收益、自關聯方貸款的利息收入及加回[編纂]開支，並進一步就上述項目所得稅效應而調整。核心純利排除投資物業公平值增加的非現金收益效應及其他非經常或非核心項目效應。

概 要

我們於往績記錄期間錄得核心純利的重大波動。核心純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣23.0百萬元減少人民幣11.2百萬元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣11.8百萬元，因廣州沙溪酒店及瀋陽信基實業的總借款(因而產生利息開支)增加所致。

核心純利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣11.8百萬元增加人民幣52.3百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣64.1百萬元，此乃主要歸因於租賃收入增加，特別是由信基沙溪酒店用品博覽城所驅動，加上營銷及廣告成本減少以及根據重組本集團應佔廣州萬華酒店的股權增加49%所致。

核心純利由截至二零一八年四月三十日止四個月的人民幣11.8百萬元增加人民幣20.1百萬元至截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣31.9百萬元，因(i)根據重組本集團應佔廣州萬華酒店的股權增加49%及本集團應佔廣州沙溪酒店的股權增加30%；及(ii)廣州沙溪酒店的總借款(因而產生利息開支)減少所致。

節選綜合資產負債表

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	2,764,982	2,901,649	2,897,686	2,940,879
流動資產	377,367	615,451	173,951	132,873
總資產	<u>3,142,349</u>	<u>3,517,100</u>	<u>3,071,637</u>	<u>3,073,752</u>
非流動負債	558,343	1,391,503	1,154,327	1,153,156
流動負債	1,066,074	608,155	441,485	361,706
淨流動(負債)/資產	<u>(688,707)</u>	<u>7,296</u>	<u>(267,534)</u>	<u>(228,833)</u>
負債總額	<u>1,624,417</u>	<u>1,999,658</u>	<u>1,595,812</u>	<u>1,514,862</u>
權益總額	<u>1,517,932</u>	<u>1,517,442</u>	<u>1,475,825</u>	<u>1,558,890</u>

概 要

截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日以及截至二零一九年四月三十日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣688.7百萬元、人民幣267.5百萬元以及人民幣228.8百萬元，截至二零一七年十二月三十一日則錄得流動資產淨值人民幣7.3百萬元。截至二零一七年十二月三十一日的流動資產淨值狀況變為截至二零一八年十二月三十一日的流動負債淨額狀況，主要因應收關聯方款項減少及應付關聯方款項增加(經借款及貿易及其他應付款項減少局部抵銷)所致。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，我們錄得總權益分別為人民幣1,517.9百萬元、人民幣1,517.4百萬元以及人民幣1,475.8百萬元。截至二零一八年十二月三十一日的總權益較截至二零一七年十二月三十一日有所減少，主要歸因於視為向(i)根據重組收購本集團附屬公司的股權之最終控股股東；及(ii)時任股東的分派，由於本集團因廣州市番禺信基於二零一八年十二月一日終止從事於番禺房產的營運及管理家居用品商城而取消確認番禺房產的若干淨資產。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註24。

概 要

下表載列於所示日期流動資產及負債之詳情：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 四月三十日 人民幣千元
流動資產				
存貨	—	—	1,514	1,822
待售發展中物業	165,102	—	—	—
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	50,846	56,526	66,164	53,020
應收關聯方款項	17,464	536,288	94,990	9,169
受限制現金	82,000	—	—	—
現金及現金等價物	61,955	22,637	11,283	68,862
	<u>377,367</u>	<u>615,451</u>	<u>173,951</u>	<u>132,873</u>
流動負債				
借款	500,857	159,389	92,659	92,909
貿易及其他應付款項	272,584	296,571	135,752	119,765
租賃負債	13,846	13,395	19,285	15,403
應付關聯方款項	125,874	1,786	56,379	5,026
預收款項	147,544	121,743	103,304	84,018
合約負債	818	1,072	4,116	7,180
即期所得稅負債	4,551	14,199	29,990	37,405
	<u>1,066,074</u>	<u>608,155</u>	<u>441,485</u>	<u>361,706</u>
淨流動(負債)／資產	<u>(688,707)</u>	<u>7,296</u>	<u>(267,534)</u>	<u>(228,833)</u>

概 要

於二零一六年十二月三十一日錄得流動負債淨額的主要因為過往我們主要以短期銀行借款人民幣500.9百萬元及／或經營所得現金流為信基沙溪酒店用品博覽城、瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的物業建設之資本開支作融資。於二零一八年十二月三十一日錄得流動資產淨值狀況變為流動負債淨額狀況的根本原因為還款予關聯方人民幣485.1百萬元及應付關聯方款項增加人民幣54.6百萬元導致應收關聯方款項減少的整體影響所致。截至二零一九年四月三十日流動負債淨額減少的根本原因為我們的[編纂]投資者注資人民幣55.8百萬元以及應付關聯方款項人民幣51.4百萬元減少的整體影響所致。我們預期流動負債淨額狀況於收到[編纂][編纂]淨額後將會有所緩解。

綜合現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	147,554	12,121	147,392	66,174	23,598
投資活動(所用)／所得現金淨額	(41,441)	(535,942)	306,043	(99,270)	(6,066)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(46,914)	484,503	(464,789)	16,298	39,784
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	59,199	(39,318)	(11,354)	(16,798)	57,316
年初現金及現金等價物	2,756	61,955	22,637	22,637	11,283
現金及現金等價物匯兌收益	—	—	—	—	263
年末現金及現金等價物	61,955	22,637	11,283	5,839	68,862

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們錄得投資活動所用現金流量淨額為人民幣535.9百萬元，主要乃為向關聯方作出的現金墊款人民幣491.7百萬元所致。

概 要

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們錄得融資活動所用現金淨額約為人民幣464.8百萬元，當中主要為償還借款人民幣465.8百萬元及作為重組一部份支付予本集團附屬公司控股股東的現金代價人民幣88.8百萬元，由所得借款人民幣106.9百萬元所局部抵銷。

關鍵財務比率

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日
					止四個月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
核心純利率	1	11.0%	5.6%	22.8%	34.6%
權益回報率	2	5.0%	5.9%	17.0%	不適用 ⁶
資產回報率	3	2.4%	2.5%	8.1%	不適用 ⁶

	附註	於十二月三十一日			截至
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日
					止四個月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
流動比率	4	0.35	1.01	0.39	0.37
資本負債比率	5	26.6%	66.3%	44.7%	38.2%

1. 核心純利率以本公司權益擁有人核心純利除以各報告期收益並乘以100%計算。我們的核心純利並不計及任何非控股權益。
2. 股權回報以年度溢利除以各報告期末總權益計算。
3. 資產回報以年度溢利除以各報告期末總資產計算。
4. 流動比率按總流動資產除以各報告期末總流動負債計算。
5. 資本負債比率按總借款(不計現金及現金等價物及受限制現金)除以各報告期末總權益並乘以100%計算。借款總額計及銀行借款及非銀行金融機構借款。
6. 該項計算並不適用於截至二零一九年四月三十日止四個月，此乃由於(i)使用期內溢利的計算與使用年內溢利並不可比；及(ii)期內溢利不能作出有意義的年度化，此乃由於期內產生一次性[編纂]開支。

概 要

我們的物業估值

以下為我們的物業估值概要：

第一類 — 本集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一九年	本集團	本集團
		於二零一九年		應佔權益
		八月三十一日		於二零一九年
		現況下的市值		八月三十一日
		人民幣元		應佔市值
				人民幣元
1.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街59-1號 的瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	518,600,000	100%	518,600,000
2.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57-1號 的瀋陽信基沙溪國際家居用品 博覽中心	921,500,000	100%	921,500,000
		小計：		
		<u>1,440,100,000</u>	100%	<u>1,440,100,000</u>

概 要

第二類 — 本集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一九年	本集團	本集團
		於二零一九年		應佔權益
		八月三十一日		於二零一九年
		現況下的市值		八月三十一日
		人民幣元		應佔市值
				人民幣元
3.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57號 的一幅工業用地	4,640,000	100%	4,640,000
4.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街59號 的一幅工業用地及臨時構築物	23,730,000	100%	23,730,000
		<hr/>		<hr/>
		小計：		
		28,370,000	100%	28,370,000

概 要

第三類 — 本集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	於二零一九年	本集團 應佔權益	本集團
		於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街沙溪大道11號 的信基沙溪酒店用品博覽城	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街上滘村迎賓路北側的 信基豪泰酒店用品城	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街105國道 的信基大石家俬城	無商業價值	100%	無商業價值

概 要

編號	物業	本集團	
		於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元	於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
8.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街南大路250號 信基城會所1至3樓的一部分	無商業價值	100%
		無商業價值	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>	<u>100%</u>
	總計：	<u>1,468,470,000</u>	<u>100%</u>

對第一類及第二類物業權益進行估值時，我們的獨立物業估值師艾華迪已參考可資比較市場交易運用市場法評估物業權益。此項方法乃以廣泛擁納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可將市場相關交易證據在計及可變因素下推論至類似物業。

具體而言，就估值目的而採用的參數如下：就第一項物業而言，每平方米可出租面積人民幣8,000元至人民幣15,000元(因應樓層而不同)的單位價格範圍；就第二項物業而言，每平方米人民幣10,000元至人民幣18,000元的單位價格範圍；就第三項物業而言，每平方米人民幣365元至人民幣440元的單位價格範圍；及就第四項物業而言，每平方米人民幣320元至人民幣390元的單位價格範圍。

在對第三類的第5、6及7號物業的物業權益進行估值時，艾華迪藉計及衍生自現有出租或轉租租賃及／或在現有市場可達成的該等物業租金收入，已按收入法進行評估，對出租或轉租租賃的復歸收入潛力(屆時已獲資本化來按適當資本化率釐定市值)妥善備抵。倘合適，亦已提述相關市場存在的可比較銷售交易。在對本集團所租賃的第三類的第8號物業權益進行估值時，由於包括不可轉讓條款或由於其他理由缺乏重大租金溢利及租約期短，艾華迪並無賦予商業價值。

概 要

就第五項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣25元至人民幣35元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣170元至人民幣210元的租金水平，以及假設市場收益率8%。

就第六項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣25元至人民幣35元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣50元至人民幣85元的租金水平，以及假設市場收益率8%。

就第七項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣20元至人民幣30元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣60元至人民幣80元的租金水平，以及假設市場收益率6%。

載列於附錄三物業估值報告的第5、6、7及8號物業屬本集團於中國租賃的物業權益。由於該等物業不可於市場上自由轉讓，故並無賦予其任何商業價值。

然而，由於第5、6及7號物業由本集團租賃及分租，故該等物業可為本集團產生收入／溢利。因此，艾華迪已於估值日期賦予其估計價值，以供參考。

有關我們物業估值的詳情，請參閱本文件附錄三所載的物業估值報告。

用作業務營運的除外物業

當本集團曾考慮自番禺房產以現行市價收購物業用作營運信基大石家俬城(廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層)，本集團估計有關交易所產生的稅項，包括但不限於增值稅、土地增值稅以及企業稅將不會少於人民幣80.0百萬元。故此，董事認為購買有關物業對本集團為不可行並造成過份沉重的負擔。

近期發展及並無重大不利變動

由於廣州市規劃和自然資源局*頒佈《番禺區洛溪島城市設計及沙溪組團控制性詳細規劃》，我們位於洛溪島的兩個商城(即信基沙溪酒店用品博覽城及信基豪泰酒店用品城)受計劃的城市發展及此地區交通網絡擴展產生的土地使用變化的影響。就此而言，本集團自廣州市番禺區國土資源和規劃局獲得確認，確認上述變更不會導致我們兩個商城拆遷或搬遷。為此，我們的業務營運及財務狀況並無因上述變化受到潛在影響。

概 要

以下載列於往績記錄期間後我們業務及經營業績的若干重大發展：

- (i) 租賃收入價格維持穩定；
- (ii) 各商城的可出租面積維持穩定；
- (iii) 信基沙溪酒店用品博覽城內約10,051.14平方米正進行翻新的零售空間已成功出租予租戶，且我們錄得出租率由截至二零一九年四月三十日的95.9%增加至於最後實際可行日期的99.5%；
- (iv) 於最後實際可行日期，信基豪泰酒店用品城及信基大石家樑城的出租率維持於100%；
- (v) 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的出租率由截至二零一九年四月三十日的50.5%增加至於最後實際可行日期的54.4%；
- (vi) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的出租率由截至二零一九年四月三十日的79.1%增加至於最後實際可行日期的80.1%；
- (vii) 於最後實際可行日期，我們已確保我們首個委管的酒店用品商城達逾70%新租戶，翻新工程亦已開展；及
- (viii) 所委管的酒店用品商城進行了所有必要的營運準備，以期於二零一九年年底開幕。

雖則自往績記錄期末以來業務並無重大不利變動，但我們預期二零一九年的溢利將低於二零一八年的溢利，主要因相比二零一八年十二月三十一日，投資物業公平值收益沒有顯著增加，亦沒有一次性拆遷賠償，且銷售及行政開支因：(i) 僱員福利開支因僱員平均薪金增加而上升；(ii) 因成為聯交所[編纂]公司而將予產生的費用(如核數師酬金、年度[編纂]費及相關顧問費)；及(iii) [編纂]開支增加，而有所增加。

執行一切董事認為合適的盡職審查工作後，董事確認，自最後實際可行日期起，概無事項可對本文件附錄一所載會計師報告中收錄的綜合財務資料所示的資料構成重大影響。截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景尚無重大不利變動。

概 要

未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即介乎[編纂]港元至[編纂]港元指示性[編纂]的中位數)，並扣除我們須就[編纂]支付的[編纂]費用以及估計開支後，我們預計自[編纂]的總[編纂]淨額約為[編纂]港元。我們的董事目前計劃將餘下[編纂]淨額用作以下用途：

計劃用途	[編纂]淨額 概約金額	截至以下日期止 年度悉數動用
就建築成本及銷售及營銷 商城成本償還銀行借款	[編纂]港元或約[編纂]%	二零一九年 十二月三十一日
位於中國成都、鄭州及福州三座 新商城的項目發展	[編纂]港元或約[編纂]%	二零二三年 六月三十日

未來計劃及[編纂]用途的詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。我們[編纂]理由的詳情，亦請參閱「未來計劃及[編纂]用途—實施計劃」一節。

[編纂]統計數字

[編纂]規模： 最初[編纂]，佔本公司經擴大已發行股本[編纂]%

[編纂]架構： [編纂](佔[編纂]的[編纂]下最初適用的[編纂]數目約[編纂]%(可予[編纂]))及[編纂](包括[編纂]股股份及[編纂]股[編纂]股份)，合共佔[編纂]的[編纂]下最初適用的[編纂]數目約[編纂]%(可予[編纂]及[編纂])

[編纂]： 最多[編纂]，佔[編纂]下最初適用的[編纂]數目[編纂]%

每股股份[編纂]： 每股[編纂]港元至[編纂]港元

概 要

	按每股股份 [編纂]港元	按每股股份 [編纂]港元
股份市值 ^(附註2)	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 ^(附註3)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 本圖表所有統計數字建基於沒有行使[編纂]的假設，並不計及行使購股權計劃下授出的購股權後可發行的任何股份。
2. 市值按預期在[編纂]下發行的[編纂]股股份計算，並假設[編纂]股股份於緊隨資本化發行及[編纂]完成後發行及流通在外。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，於作出附錄二「未經審核備考財務資料」所指的調整後並按[編纂]股股份於緊隨資本化發行及[編纂]完成後發行及流通在外之基準計算。

[編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]中位數)及[編纂]未獲行使，則我們預期[編纂]總開支約為人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元直接由發行[編纂]應佔及預期自權益扣減，而餘下款項約人民幣[編纂]元會或將列於綜合全面收益表。就相關方已執行的服務而言，[編纂]開支約人民幣[編纂]元，於截至二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月的綜合全面收益表中反映，額外的約人民幣[編纂]元將於往績記錄期間後及[編纂]後於綜合全面收益表中確認。

我們的[編纂]開支約人民幣[編纂]元將由[編纂]承擔，[編纂]約人民幣[編纂]元將不會用於本公司。

鑑於上述情況，我們的董事認為屬非經常性質的一次性[編纂]開支，將對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。我們希望強調上述[編纂]開支金額為僅供參考的目前估計，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益表確認的最終金額將根據審計及可變值和假設的變動予以調整。

概 要

股息

本公司或本集團旗下公司於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，並無派付或宣派任何股息。

股息的支付及金額將由董事會酌情決定，並視乎本集團整體業務狀況及策略、現金流量、財務業績、資金需求、股東權益、稅務狀況、法定及受監管限制以及董事會視作有關的其他因素而定。故此，我們並無預定股息分派比率。

本公司宣派未來股息的能力亦將取決於是否有自經營附屬公司所收取的股息(倘有)。